PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Hamilton

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Automne 2005 www.schl.ca

Marché du neuf

La construction diminuera

Une croissance modérée de l'emploi, une diminution de la migration et une hausse du prix des habitations limiteront la demande de logements neufs l'an prochain. On prévoit que les mises en chantier de propriétés résidentielles régresseront de 20 % d'ici la fin de 2005 et de 6 % l'an prochain. Ces pourcentages semblent particulièrement bas en raison de leur point de comparaison, c'est-à-dire les niveaux records enregistrés en 2004. Dans une perspective historique, le nombre de mises en chantier se situera près de la moyenne des dix années précédentes. Comme les taux hypothécaires à long terme devraient demeurer faibles, les logements neufs (en particulier les logements collectifs comme les maisons en rangée et les appartements en copropriété) resteront à la portée des accédants à la propriété. La flambée des prix des maisons individuelles réduira la demande, d'où une baisse de 9 % de la construction en 2006. L'accroissement de la demande de logements collectifs existants, qui sont de prix moindre, expliquera le repli prévu (-3%) de la construction de collectifs l'an prochain.

Le coût des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), exercera des pressions à la hausse sur le prix des habitations neuves. Après avoir progressé de 6 % cette année, l'IPLN devrait monter de 6,4 % en 2006. La pénurie de terrains et le faible nombre d'inscriptions sur le marché de l'existant stimuleront la demande et feront grimper de 10 % le prix des maisons individuelles neuves en 2006. Le prix moyen des logements individuels écoulés dépassera 400 000 $ l'an prochain. Les secteurs traditionnellement cher, comme Ancaster et Burlington, seront les moteurs de la croissance des prix sur le marché du neuf, car l'attrait accru qu'ils exerceront auprès des acheteurs de logements d'un cran supérieur aura une incidence sur les prix de vente. Dans le centre-ville de Hamilton, les maisons individuelles neuves continueront à se vendre moins cher que dans bien d'autres zones de Hamilton et, de ce fait, intéresseront plus particulièrement les accédants à la propriété.

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 La construction diminuera

Marché de la revente

2 Les ventes fléchiront

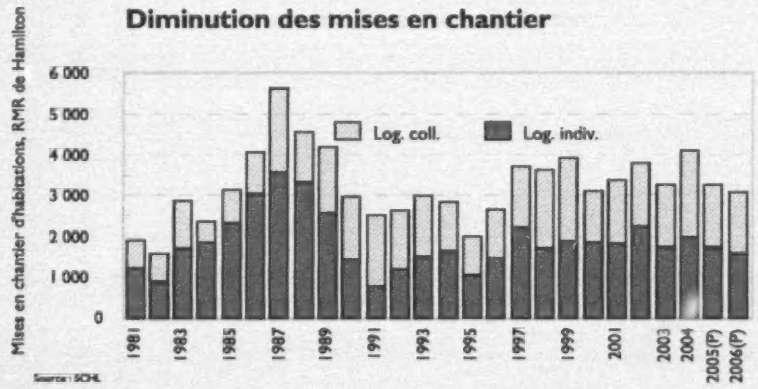
Indicateurs économiques

3 La croissance de l'emploi sera modeste

3 Les taux hypothécaires resteront bas

4 Sommaire des prévisions

Diminution des mises en chantier



SCHL, Analyse de marché
Dana Senagama
416-218-3329
dsenagam@cmhc-schl.gc.ca

Canada

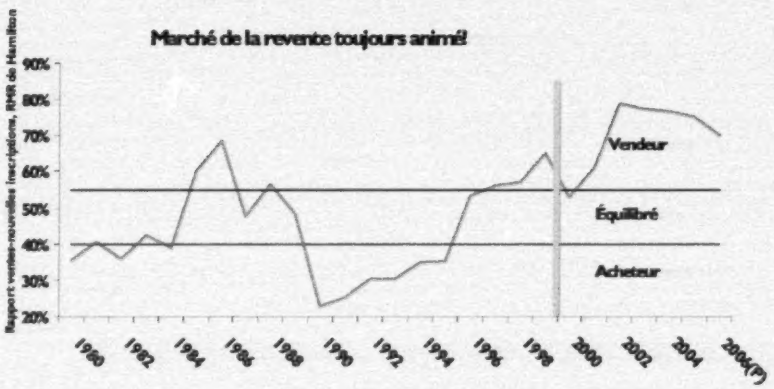
SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Marché de la revente

Les ventes fléchiront

Un repli de l'immigration interne, surtout celle en provenance d'autres régions de l'Ontario, une croissance modérée de l'emploi et une hausse du prix des habitations affaiblira la demande de logements existants l'an prochain. On s'attend à ce que les reventes diminuent de 1,5 % pour se chiffrer à 12 800 en 2006. Ce léger recul ne signifie aucunement qu'il y a ralentissement, car les ventes dépasseront les niveaux atteints lors du précédent sommet de la fin des années 1980.

Le marché de Hamilton se caractérise par une faible offre de nouvelles inscriptions. Celles-ci tendent à diminuer depuis le milieu des années 1990. Durant les deux dernières années, cette tendance semble s'infléchir. La montée du prix des logements a incité davantage de ménages à mettre leur propriété en vente sur un marché où l'activité est fiévreuse. Les nouvelles inscriptions ont commencé à augmenter doucement, soit de 4 % en 2004 par rapport à l'année précédente. Elles devraient progresser de 5 % l'an prochain, mais elles demeureront malgré tout bien inférieures aux sommets atteints au milieu des années 1990.



Source : ACI, SCHL (prévisions)

En raison de la robustesse des ventes et de l'offre réduite de nouvelles inscriptions, les conditions seront serrées sur le marché de la revente. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est un bon indicateur de l'état du marché et des pressions qui s'exercent sur les prix. Ainsi, un RVNI supérieur à 55 % est considéré comme avantageux pour les vendeurs, tandis qu'un RVNI inférieur à 35 % favorise les acheteurs. Une croissance des prix plus rapide que le taux d'inflation global est souvent caractéristique d'un marché vendeur. Au cours des quatre dernières années, le marché de Hamilton était nettement à l'avantage des vendeurs. On prévoit qu'il en sera de même en 2005, et que le RVNI atteindra un niveau impressionnant de 72 %. L'an prochain ne fera pas exception puisque le rapport dépassera les 68 %.

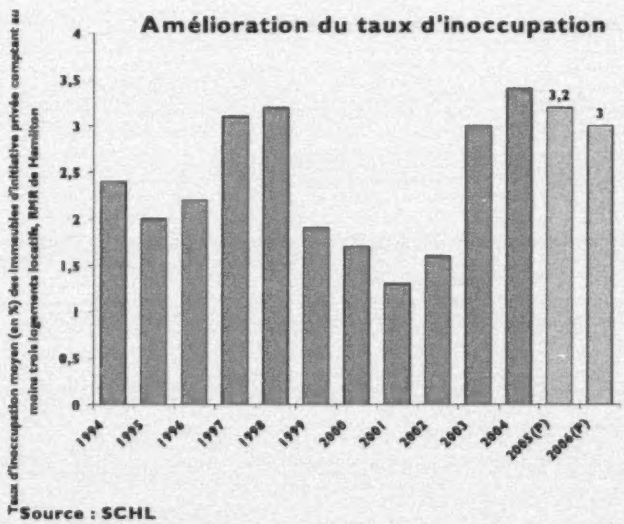
Compte tenu des conditions tendues sur le marché, on peut s'attendre à une augmentation rapide des prix. Même si le taux de croissance ralentira, le prix moyen enregistré par le Service inter-agences® (S.I.A.®) devrait monter de 5 % pour s'élever à 240 000 $. Ce pourcentage est environ deux fois supérieur au taux d'inflation global, tel que mesuré par l'Indice des prix à la consommation (IPC) de Statistique Canada. Les marchés d'Ancaster, de Flamborough et de Burlington devraient être aux premiers rangs pour la progression des prix l'an prochain.

Marché locatif

Amélioration des taux d'inoccupation

L'augmentation du prix des habitations et de l'immigration contribuera à alimenter la demande sur le marché locatif l'an prochain. Le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs devrait passer de 3,2 % (prévision), cette année, à 3 %, l'an prochain.

Depuis 2001, les loyers corrigés de l'inflation diminuent. Le taux légal d'augmentation des loyers permis par l'Ontario doit être inférieur à 1,5 % en 2005. On prévoit que la hausse l'an prochain sera conforme au nouveau taux légal et inférieure au taux d'inflation global.



Source : SCHL

Survol de l'économie

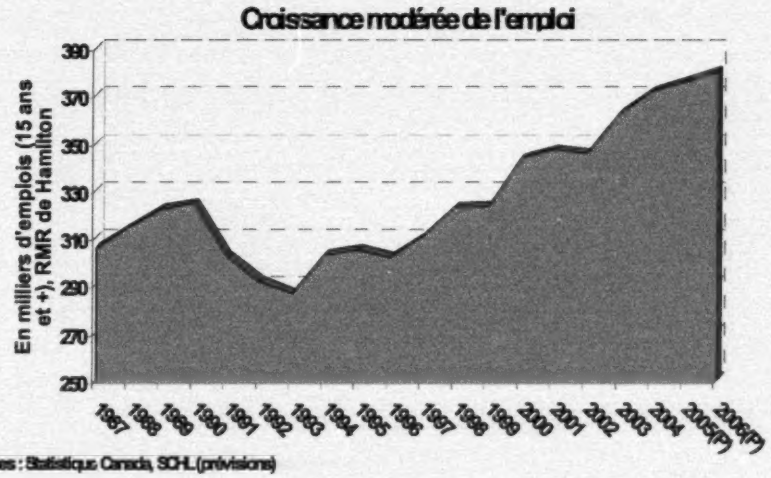
La croissance de l'emploi sera modeste

À Hamilton, la croissance de l'emploi et la prospérité économique sont largement tributaires du secteur de la fabrication. L'appréciation du dollar canadien par rapport à la devise des États-Unis et d'autres pays aura une incidence négative sur le niveau des exportations de la région. La montée du prix du pétrole à la suite du récent passage d'ouragans chez notre voisin du Sud exercera des pressions inflationnistes sur la production manufacturière et se traduira vraisemblablement par un repli de la demande pour les exportations de la région de Hamilton. Ces facteurs réunis influeront sur le marché du travail l'an prochain. On prévoit que l'emploi ne progressera que de 1 % en 2006.

Selon les plus récentes données diffusées par Statistique Canada, le solde migratoire a chuté de 20 % l'an dernier pour se chiffrer à 4 124. Les migrants infraprovinciaux, c'est-à-dire les personnes d'autres régions de l'Ontario qui viennent vivre à Hamilton, jouent un rôle essentiel dans la demande de logements car ils ont de façon générale les moyens financiers d'accéder à la propriété dès leur arrivée. La migration infraprovinciale nette a régressé de plus de 60 % pour s'établir à 485 personnes l'an dernier. Cette baisse nuira à la demande de logements en 2006.

Le bilan migratoire international a grimpé de 13 % en 2004. Habituellement, les immigrants accèdent à la propriété dans les 5 à 10 années suivant leur arrivée au Canada. Auparavant, ils louent généralement un logement. Cet accroissement de l'immigration sera bénéfique pour la demande de logements locatifs et se fera sentir pendant plusieurs années.

L'appréciation de notre dollar semble avoir grugé la confiance des ménages, comme en témoigne le repli de l'Indice



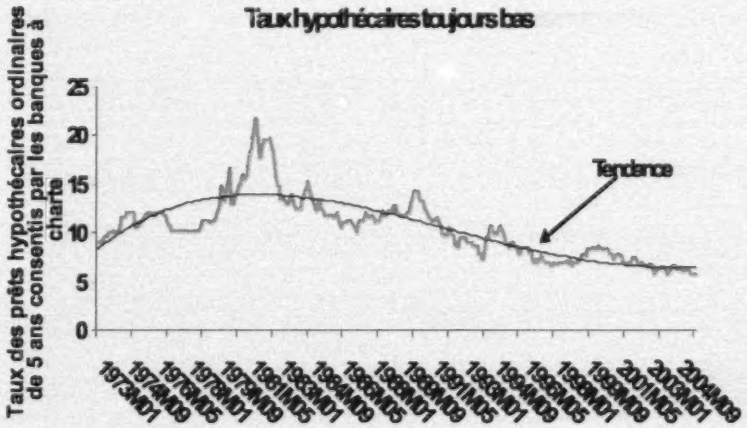
Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

des attitudes des consommateurs en Ontario cette année. La montée des coûts d'expédition et de transport découlant de la majoration des prix de l'essence devrait faire en sorte que l'Indice demeure à des niveaux peu élevés dans un avenir rapproché. Cette situation se traduira par une baisse de la demande sur le marché de l'habitation.

Les taux hypothécaires resteront bas

Les taux hypothécaires vont demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays durant cette période.

Selon les prévisions, les taux hypothécaires à court terme auront été d'entre 25 et 35 centièmes de point plus élevés en 2005 qu'en 2004, et les taux à plus long terme, d'autant plus bas. Même s'ils demeurent faibles en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement d'entre 25 et 50 centièmes en 2006. On prévoit qu'en 2005 et 2006, les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes



Sources : Banque du Canada, SCHL (calculs)

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE HAMILTON
Automne 2005

MARCHÉ DU NEUF	2003	2004	2005(P)	2006(P)	Var. %
Mises en chantier					
Logements individuels	1,743	1,995	1,750	1,600	-8.6%
Logements collectifs	1,517	2,098	1,510	1,460	-3.3%
Tous logements confondus	3,260	4,093	3,260	3,060	-6.1%
Prix moyen des logements neufs					
Logements individuels	285,755 $	316,705 $	364,211 $	400,632 $	10,00%
MARCHÉ DE LA REVENTE					
Chambre immobilière de Hamilton-Burlington et district					
Ventes S.I.A.®[1]	12,807	13,176	13,000	12,800	-1.5%
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	16,555	17,223	17,998	18,898	5.0%
Rapport ventes-inscriptions	77.4%	76.5%	72.2%	67.7%	-
Prix S.I.A.® moyen	197,744 $	215,922 $	229,000 $	240,000 $	4,8%
INDICATEURS ÉCONOMIQUES					
Taux hypothécaires à un an	4.84	4.59	4.94	5.95	-
Taux hypothécaires à cinq ans	6.39	6.23	5.52	6.27	-
Personnes occupées (en milliers)	363.0	372.0	376.0	380	1,06%
Croissance de l'emploi (en milliers)	16.1	9.3	4.2	4	-
Migration nette (données sur les déclarants)	5,132	4,124	4100(P)	4000(P)	-2.4%

Sources : ACI, chambre immobilière de Hamilton-Burlington et district, Statistique Canada et Conference Board du Canada.
1 Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble

Publié chaque année au printemps et à l'automne, le rapport ***Perspectives du marché de l'habitation*** contient les prévisions de la SCHL relatives aux marchés du neuf et de la revente. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Dana Senagama, par téléphone au 416-218-3329 ou par courriel à dsenagam@cmhc-schl.gc.ca

Perspectives du marché de l'habitation est un rapport publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. Pour vous abonner ou pour obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1-800-493-0059.

L'abonnement annuel aux *Perspectives du marché de l'habitation* coûte 40 $, TPS en sus. Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle du Centre d'affaires de l'Ontario, au 1-800-493-0059.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.